

Berlin – Wilmersdorf

# Elegante Altbauwohnung im begehrten Rheingauviertel

????????? ??????????: 23176024



[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)

????? ??????: 969.000 EUR • ??????????: ca. 136,3 m<sup>2</sup> • ?????????: 4

??????? ?????????: 23176024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

- ?? ??? ??????
- ?? ?????????
- ????????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ?????????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ??????????????
- ?????? ?????????????????
- ????????????????? ?????????????????

???????? ??????????: 23176024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

?? ??? ??????

???????? ??????????	23176024	????? ???????	969.000 EUR
????????????	ca. 136,3 m <sup>2</sup>	????????????	???????
?????????????? ???	????????? ?? ?? ?????????	????????????	Käuferprovision beträgt 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises
????????	3	?????????	???????
????????	4	????????????	???????
?????????????? ??? ??????????	2	????????????????????????	ca. 0 m <sup>2</sup>
??????????	1	??????	WC ?????????????, ???????????????? ?????????, ??????????
????? ?????????????	1913		

???????? ??????????: 23176024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

?????????????? ????????????

?????????? ??????????	?????????? ???????????	????????????????? ?????????????	VERBRAUCH
????? ????????????	?????	???????? ?????????????? ??????????????	174.00 kWh/m²a
????????????? ????????????????? ?????????? ???	12.07.2027	????????????? ????????????????? ?????????????	F
????? ????????????	?????	????????????? ????????????????? ?????????????	

???????? ??????????: 23176024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



# Capital



**MAKLER-KOMPASS**

HEFT 10/2023

**Top-Makler Berlin**



Höchstnote für

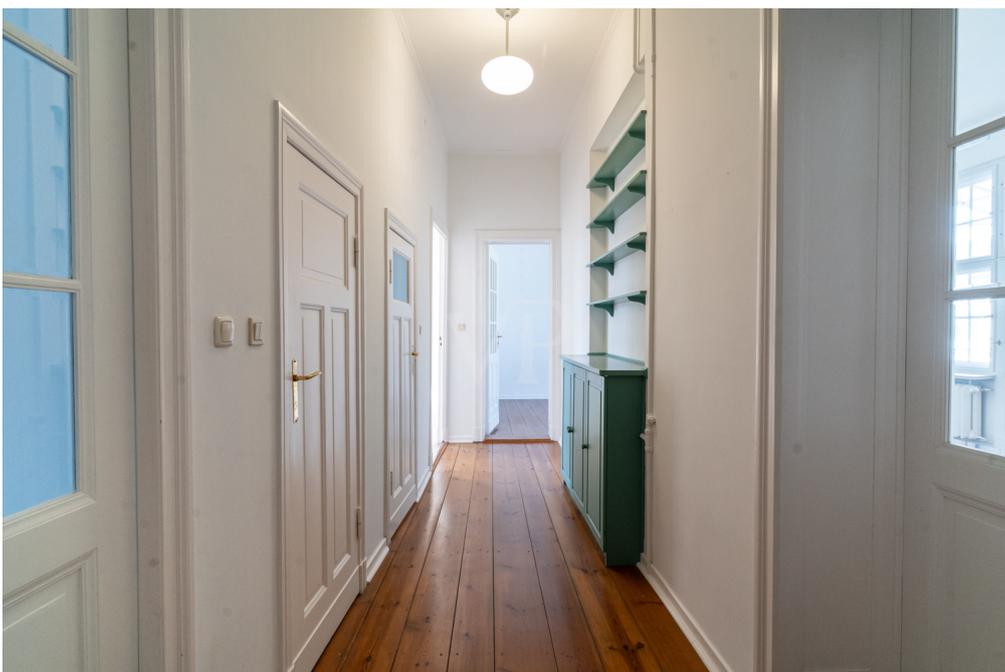
**von Poll Immobilien  
City-West**

IM TEST: 3.169 Makler

GÜLTIG BIS: 10/24

??????? ???????: 23176024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????



???????? ??????????: 23176024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

?? ?????????



??????? ???????: 23176024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

?? ????????



??????? ???????: 23176024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

??? ?????? ???????????

Diese geräumige Wohnung liegt in einer sehr guten Lage zwischen Rüdeshheimer Platz, Bundesplatz und Friedrich-Wilhelm-Platz im schönen Wilmersdorf und hat eine gehobene Ausstattungsqualität. Die Wohnung besteht aus vier Zimmern und wird über eine Zentralheizung beheizt. Sie verfügt über hohe Decken, die teilweise mit dezentem Stuck versehen sind. Parkett- und Dielenböden schaffen ein modernes Ambiente und strahlen ein Gefühl von Luxus und Stil aus. Das moderne Badezimmer ist mit Dusche und einer stilvollen Badewanne ausgestattet. Die Einbauküche verfügt über einen Herd von Gaggenau, einer Spülmaschine und genügend Stauraum. Hier können Sie sich ungestört und bequem dem Kochen widmen. Darüber hinaus bietet sie genug Platz für einen gemütlichen Essplatz für gemeinsame Mahlzeiten. Ein zweiter Ein-/Ausgang zur Wohnung ist aktuell durch einen Einbauschränk verdeckt. Hier befindet sich der ehemalige "Dienstbotenaufgang". Sehr schön ist auch der überdachte Balkon. Hier können Sie sich entspannen und die wunderbare Aussicht auf die Umgebung genießen. Die zentrale Lage ermöglicht Ihnen schnellen Zugang zu allen wichtigen Öffentlichen Verkehrsmitteln; Schulen, Kitas, Geschäfte und Restaurants befinden sich in Laufnähe; nicht zu vergessen der Rüdeshheimer Platz ist nur Schritte entfernt, auf dem im Sommer das bekannte Weinfest stattfindet. Diese Immobilie ist eine hervorragende Wahl für Menschen, die gehobenes Wohnen in einer zentralen Lage suchen.

??????? ?????????: 23176024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

????????????????? ??? ??????????

- Parkettfußboden
- Dielenboden
- hohe Decken
- modernes Badezimmer und Gäste-WC
- Flügeltüren
- original erhaltene Kastenfenster
- Französisches Fenster im Schlafzimmer
- Wandsafe

??????? ?????????: 23176024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

??? ??? ??? ????????????

Die angebotene Wohnung präsentiert sich in bester Wilmesdorfer Lage. Inmitten des Wilmersdorfer Rheingaukiezes haben viele neue und alte Berliner ihr Zuhause gefunden. Gelegen zwischen Rüdeshaimer und Friedrich Wilhelm Platz finden Sie hier genau den einzigartigen Charme und Flair für den der Südwestens Berlins überregional bekannt ist. Das Kiezleben spielt sich auf den vielen Plätzen und Parks ab, so finden Sie in den belebten quirligen Seitenstraßen urbane Cafés und kleine Läden. Die Anbindung an das öffentliche Straßenverkehrsnetz ist durch die verschiedenen U-Bahnlinien hervorragend. Die Stadtautobahn erreicht man in weniger als 5 Minuten. Der Bereich um den Rüdeshaimer Platz, welcher im Zentrum des Viertels liegt wurde 2015 von der New York Times zu einem der 12 schönsten Straßen Europas ernannt. Wer schon einmal hier war, weiß auch sowieso.

??????? ???????: 23176024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

????? ???????????????

Es liegt ein Energieverbrauchsausweis vor. Dieser ist gültig bis 12.7.2027. Endenergieverbrauch beträgt 174.00 kwh/(m<sup>2</sup>\*a). Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Öl. Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1913. Die Energieeffizienzklasse ist F. GELDWÄSCHE: Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregisterauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG. HAFTUNG: Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung. UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER: Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

???????? ??????????: 23176024 - 14197 Berlin – Wilmersdorf

?????????????? ???????????????????

??? ?????????????????? ??????????????, ?????????????????? ?? ??? ?????????? ?????????????????? ???:

Sibylle Lunkenheimer & Alexander Prokopetz

---

Pfalzburger Straße 79 ?????????? - City-West  
E-Mail: berlin.city.west@von-poll.com

*To Disclaimer of von Poll Immobilien GmbH*

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)